



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unui schimb de teren solicitat de Herghelegiu Anna-Marie din bacău, cu un teren echivalent, proprietatea municipiului Bacău

Consiliul Local al Municipiului Bacău

Având în vedere:

- Titlul X din Legea nr. 247/2005, privind circulația juridică a terenurilor;
- Prevederile art. 121 (4) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată;
- Cererea înregistrată sub nr. 13917/30.03.2007, a doamnei Herghelegiu Anna-Marie, prin care solicită schimbul, la care s-au anexat toate actele pentru dovedirea proprietății;
- Raportul de Evaluare întocmit de S.C. „EVAL PROIECT CONSULTING” S.R.L. Bacău;
- Referatul nr. 465305/07.06.2007, a Direcției de Patrimoniu;
- Nota Internă nr. 27834/04.07.2007, a Serviciului Cadastru;
- Expunerea de Motive a Primarului Municipiului Bacău.

În baza dispozițiilor art. 36 (2) lit. „c” și ale art. 45 (3) și (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se trece din domeniul public în domeniul privat al municipiului Bacău terenul în suprafață de 49 mp situat în str. Nicolae Titulescu nr. 15, în scopul efectuării unui schimb de teren cu o persoană fizică.

Art. 2. Se însușește Raportul de Evaluare prezentat, în vederea efectuării schimbului de teren dintre Herghelegiu Anna-Marie din Bacău, Calea Mărășești nr. 100, sc. A, ap. 4 și Consiliul Local al municipiului Bacău, conform Anexei nr. 1, la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă efectuarea schimbului de teren dintre Herghelegiu Anna-Marie cu domiciliul în Bacău, Calea Mărășești nr. 100, sc. A, ap. 4 și Consiliul Local al municipiului Bacău, schimb care se justifică prin actele depuse la documentația proiectului de hotărâre, astfel:

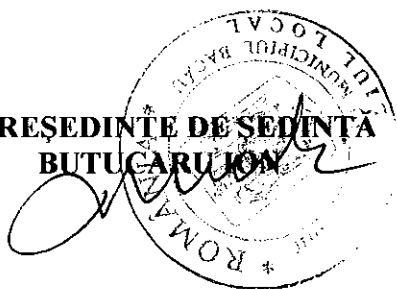
a) Solicitanta Herghelegiu Anna-Marie cu domiciliul în Bacău, Calea Mărășești nr. 100, sc. A, ap. 4, transmite în proprietatea municipiului Bacău și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Bacău, terenul în suprafață de 50 mp situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Ioniță Sandu Sturza nr. 108, în valoare de 8.400 Euro, care se identifică prin Planul de Situație, Anexa nr. 2, la prezenta hotărâre.

b) Consiliul Local al municipiului Bacău, transmite în proprietatea solicitantei Herghelegiu Anna-Marie cu domiciliul în Bacău, Calea Mărășești nr. 100, sc. A, ap. 4, terenul în suprafață de 49 mp, situat în intravilanul municipiului Bacău, str. Nicolae Titulescu nr. 15 A, în valoare de 8.477 Euro, care se identifică prin Planul de Situație Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 4. Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se împuternicește d-l Gavrilescu Corneliu, Șef serviciu Juridic-contencios, să reprezinte Consiliul Local al Municipiului Bacău, la Notarul Public, în vederea semnării contractului de schimb.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BUTUCĂRU ION



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
Cons.Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Nicolae-Ovidiu Popovici mentioned in the text above.

SC" EVAL PROIECT CONSULTING" SRL

Societate de evaluari bunuri mobile si imobile, evaluari societati comerciale,
studii de afaceri – proiectare in constructii
Bacau, str. Aviatori nr.23/A/4, CF 16199881, Jo4/399/2004 Cont RO69RZBR0000060004552331 "Raiffeisen
Bank" Bacau; Cont RO34TREZ0615069XXX002214 Trezoreria Bacau
RO89PIRB0400704579001000 Piraeus Bank Bacau ; RO65CARP004000274411RO01 Carpatica SA
Tel.-Fax: 040-234-570343; 0744-476571; 0724-155496; 0766-290667

ANEXA Nr. 1
LA HOTARAREA NR. 54 DIN 28.02.2008 ;

RAPORT DE EVALUARE

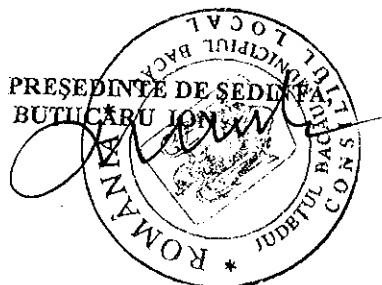
Teren intravilan in suprafata de 182,5 mp
situat in Bacau str.I.S.Sturza nr.108

si

Teren intravilan in suprafata de 117,43 mp
situat in Bacau str.N.Titulescu nr.15A

Beneficiar

Herghelegiu Anna Marie



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Cons.Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

Martie 2007

I. PREZENTARE SI SINTEZA EVALUARII

Lucrarea a fost elaborata in baza comenzii, din martie 2007, solicitata de d-na Herghelegiu Anna Marie calitate de beneficiar, catre SC" EVAL PROIECT CONSULTING" SRL Bacau, in calitate de executant.

1.1. Prezentarea executantului

SC" EVAL PROIECT CONSULTING" SRL reprezentat de inginer IANCU PETRONELA, cu sediul in Bacau strada, Aviatori, nr.23, A/4, cod fiscal 16199881, este o societate profesionala cu capital privat, a carui obiect de activitate consta in efectuarea de servicii specializate in urmatoarele domenii:

- evaluari patrimoniale si de mijloace fixe;
- evaluari de bunuri mobile, prin evaluatori judiciari;
- studii de proiectare;
- alte activitati de servicii prestate in principal intreprinderilor;

Toate aceste servicii sunt prestate de specialisti (experti tehnici, evaluatori judiciari, evaluatori atestati ANEVAR, proiectanti, etc.), colaboratori, care respecta in relatiile cu clientii principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independenta, competenta profesionala, secret profesional si comportament deontologic.

Reprezentantul SC" EVAL PROIECT CONSULTING" SRL este inginer Petronela Iancu, specialist cu o bogata activitate in evaluari, efectuate atat in cadrul societatii, cat si in calitate de evaluator al societatilor de consultanta si al unor institutii bancare. Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistica adecvata executarii lucrarilor: retea de calculatoare, programe si banchi de date specifice.

Experienta in executarea lucrarilor de expertiza si evaluare se reflecta in efectuarea de studii, expertize si evaluari pentru societati cu capital privat sau mixt, in nume propriu, sau, in colaborare cu alte firme de profil.

1.2. Data evaluarii

Data redactarii finale a raportului de evaluare este 27 martie 2007. Evaluarea a fost efectuata pe baza datelor furnizate de beneficiar.

1.3. Data inspectiei

Inspectia elementelor patrimoniale supuse evaluarii s-a efectuat in ziua de 15.03.2007. Cu prilejul inspectiei s-au efectuat urmatoarele:

- * analiza starii de fapt a proprietatii supuse evaluarii;
- * informare privind natura terenului si seismicitatea zonei;
- * informare privind impactul elementelor patrimoniale supuse evaluarii asupra factorilor de mediu si a documentelor legate de acest aspect.



1.4. Personal de executie

Ing. Iancu Petronela - consultant constructii, expert evaluator intreprindere si proprietati imobiliare, atestata ANEVAR cu legitimatie nr.1031/1995, membra licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996.

Ing. Panfil Mirel - expert evaluator proprietati imobiliare, atestata ANEVAR cu legitimatie nr.6965/2003.

1.5. Prezentarea beneficiarului

1.5.1. Date de referinta

Beneficiar: Herghelegiu Anna Marie
Adresa: str.Marasesti 100, jud.Bacau

1.6. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea a doua suprafete de teren respectiv :

*teren intravilan in suprafata de 182,5 mp, situat in Bacau str.I.S.Sturza nr.108, proprietatea d-na Herghelegiu Anna Marie conform Contractului de vanzare-cumparare nr.297/13.02.2004 ;

*teren intravilan in suprafata de 117,43 mp, situat in Bacau str.N.Titulescu nr.15A, proprietatea Primariei Bacau conform informatiei date de beneficiar.

1.7. Scopul lucrarii

Scopul evaluarii este stabilirea valorii de piata pentru suprafata de 50 mp rezultata din Actul de dezmembrare nr.787/27.03.2007 din suprafata de teren situata in str.I.S.Sturza nr.108, in vederea realizarii unui schimb de teren cu o suprafata echivalenta din suprafata de teren de 117,43 mp situata in str.N.Titulescu nr.15A.

1.8. Aspecte juridice

Din datele puse la dispozitie de beneficiar rezulta ca terenul in discutie nu este grevat de sarcini si nu este revendicat din partea unor terti privind dreptul de proprietate.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor de zonare si utilizare; in acest sens, potrivit documentelor puse la dispozitie de beneficiar, terenul are regim de inaltime permisibil P+6E.



*evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand si posibilitatea altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;

*valoarea estimate in euro este valabila atata timp cat caracteristicile pietei imobiliare nu se modifica semnificativ.

II. EVALUAREA PROPRIETATILOR

2.1. Bazele evaluarii

Metodele de evaluare utilizate au avut in vedere urmatoarele:

*cea mai buna utilizare având in vedere amplasamentele, facilitatile acestora si caracteristicile tehnice ale elementelor patrimoniale evaluate;

*valabilitatea, pe termen lung, a considerentelor avute in vedere in cadrul evaluarii;

alegerea celor mai adecvate metode care sa conduca la obtinerea unei *valori de piata*, astfel cum este definita in standardul ANEVAR SEV.4.03, si anume:

“Valoarea de piata reprezinta suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prident si fara constrangeri”.

III. DATE PRIVIND BUNURILE EVALUATE

3.1. Descrierea amplasamentelor

Terenul in suprafata de 182,5 mp este amplasat in intravilanul orasului Bacau str. I. Sturza nr. 108.

La momentul inspectiei pe amplasament pe o suprafata de 50 mp se afla o constructie, aceasta nefiind proprietatea beneficiarului.

Terenul este plan fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea sau utilitatea, fiind imprejmut.

Terenul poate fi racordat la utilitatile tehnico-edilitare constand in electricitate, apa-canal, gaze si telefonie, acestea fiind la limita proprietatii.

Terenul amplasat in intravilanul orasului Bacau str. N. Titulescu 15A este in suprafata de 117,43 mp si la momentul inspectiei amplasamentul este constituit dintr-un drum de servitute si o incinta in suprafata de cca 50 mp.

Terenul este plan fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea sau utilitatea, fiind partial imprejmut dar imprejmuiiri realizate de vecini.

Terenul poate fi racordat la utilitatile tehnico-edilitare constand in electricitate, apa-canal, gaze si telefonie.



Analiza pietei imobiliare – concluzii

Avand in vedere informatii asupra pietei imobiliare din zona precum si rezultatele si informatiile obtinute in urma inspectiei amplasamentelor si a zonelor invecinate, proprietatile imobiliare evaluate sunt caracterizate de urmatoarele elemente:

-amplasamentului din str.I.S.Sturza nr.108 prezinta dezavantajul ca pe suprafata de 50 mp se afla o constructie, aceasta nefiind proprietatea beneficiarului;
-accesul din str.I.S.Sturza este foarte ingust de 6,22 m;
-teren care nu ofera chiar daca este amplasat in zona centrala, o pozitie favorabila.

-amplasamentul din str.N.Titulescu nr.15A prezinta dezavantajul unei suprafete foarte mici de cca 50 mp utilizabili;
-acces din str.N.Titulescu foarte ingust de 2,9 m;
-teren care nu ofera chiar daca este amplasat in zona centrala, o pozitie favorabila.

Cea mai buna utilizare (CMBU) pentru terenul situat in str.I.S.Sturza nr.108

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.Prin analiza CMBU, se va identifica utilizarea competitive si profitabila a proprietatii imobiliare.

Un concept asociat este cel de valoare reziduala a terenului, care se echivaleaza cu acea parte din valoarea proprietatii (constructie+teren) ramasa dupa ce se extrage din aceasta, valoarea amenajarilor si constructiilor.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip rezidential-administrativ in regim P, avand aria construita de 45 mp, respectiv aria utila este 38,25 mp.

Caracteristicile cladirii potential a fi dezvoltata care valorizeaza superior attributele amplasamentului au fost estimate impreuna cu un arhitect autorizat.

Spatiul va fi dotat cu sisteme moderne de comunicatie, iar finisajele vor fi de calitate, dotarea va cuprinde sisteme electrice independente, sistem propriu de incalzire si instalatie de climatizare.

Potrivit celor mentionate costul unitar mediu de constructie al imobilelor similare este situate la nivelul a 350 euro/mp arie construita desfasurata, ceea ce pentru utilizarea adecvata a terenului in discutie ar reprezenta un nivel de investitie de 15.750 euro.

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare avand CMBU

Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa ca metoda utilizata in abordarea bazata pe venituri converteste venitul anual obtinut din exploatarea proprietatii imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

$V_{\text{proprietate}} = \text{venit din exploatare} / \text{rata de capitalizare}$



La aplicarea acestei metode se presupune ca investitorul isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea cladirii prin inchiriere.

Analiza chiriei potentiale

În urma analizei imobiliare locale, în opinia evaluatorului, la data evaluării nivelul chiriei medii posibil obținabile (în condițiile în care se urmărește un grad de ocupare peste media înregistrată la nivelul pieței) este de 380 euro/lună.

Chiriile solicitate nu include TVA și cheltuielile de întreținere, aceasta din urmă fiind suportată de chiriasi, în obligația proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe (reprezentate de taxe și impozite) și a unor cheltuieli variabile (aferele managerului, reparațiilor și a unor amenajări).

În formarea opiniei privind nivelul potențial al chiriei, au fost luate în considerare și caracteristicile de conformare constructive pretabila acestui amplasament și a celorlalte elemente ce concurează la imaginea proprietății în zonă.

Estimarea cheltuielilor de exploatare

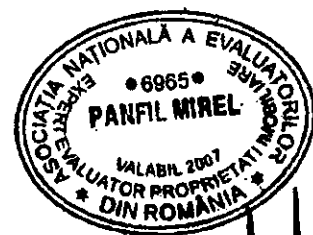
Din analiza pieței imobiliare rezultă că în medie la clădiri rezidențiale-administrative cheltuielile sunt cuprinse între 2-5% din VBE.

Estimarea ratei de capitalizare

Ținând cont de condițiile locale specifice și de chiriile de piață la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități ținând cont de aspectele economice, valoarea de randament trebuie analizată în contextual rentabilității solicitate pe piața specifică. Astfel, din studiul pieței de clădiri rezidențiale rezultă că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 12-15% pentru clădiri similare. Pentru proprietatea analizată s-a utilizat o rată de capitalizare aferentă venitului net de 9%.

Rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizării directe

Chiria, euro/lună	380
Su (mp)	38,25
Su inchiriabilă	36,3375
Venit brut potențial (VBP)	4560
Venit brut efectiv VBE (100% grad de ocupare)	4560
Cheltuieli (CH)	400
Venit net (VN=VBE-CH)	4160
Rată capitalizare $c=9\%$	9%
Valoare proprietate ($V_p=VN/c$) (euro)	46.222



Rezultatul metodei reziduale pentru terenul situat în str.I.S.Sturza nr.108

Valoarea proprietatii imobiliare in stare libera se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari ale valorii investitiei de realizare a acesteia (costuri de constructie estimate la cca 15.750 euro).

Cost constructie (euro)	15.750
Valoare teren ($V_t = V_p - C_c$) (euro)	30.472
Valoare unitara teren (euro)	167,0

Cea mai buna utilizare (CMBU) pentru terenul situat in str.N.Titulescu nr.15A

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata. Prin analiza CMBU, se va identifica utilizarea competitive si profitabila a proprietatii imobiliare.

Un concept asociat este cel de valoare reziduala a terenului, care se echivaleaza cu acea parte din valoarea proprietatii (constructie+teren) ramasa dupa ce se extrage din aceasta, valoarea amenajarilor si constructiilor.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara de tip rezidential-administrativ in regim P, avand aria construita de 25 mp, respectiv aria utila este 22,5 mp.

Caracteristicile cladirii potential a fi dezvoltata care valorizeaza superior atributele amplasamentului au fost estimate impreuna cu un arhitect autorizat.

Spatiul va fi dotat cu sisteme moderne de comunicatie, iar finisajele vor fi de calitate, dotarea va cuprinde sisteme electrice independente, sistem propriu de incalzire si instalatie de climatizare.

Potrivit celor mentionate costul unitar mediu de constructie al imobilelor similare este situate la nivelul a 350 euro/mp arie construita desfasurata, ceea ce pentru utilizarea adecvata a terenului in discutie ar reprezenta un nivel de investitie de 8.750 euro.

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare avand CMBU

Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa ca metoda utilizata in abordarea bazata pe venituri converteste venitul anual obtinut din exploatarea proprietatii imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

$$V_{\text{proprietate}} = \text{venit din exploatare} / \text{rata de capitalizare}$$

La aplicarea acestei metode se presupune ca investitorul isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea cladirii prin inchiriere.

Analiza chiriei potentiale



[Handwritten signature]

In urma analizei imobiliare locale, in opinia evaluatorului, la data evaluarii nivelul chiriei medii posibil obtenabile (in conditiile in care se urmareste un grad de ocupare peste media inregistrata la nivelul pietei) este de 250 euro/luna.

Chiriile solicitate nu include TVA si cheltuielile de intretinere, aceasta din urma fiind suportata de chiriasi, in obligatia proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe (reprezentate de taxe si impozite) si a unor cheltuieli variabile (aferente managerului, reparatiilor si a unor amenajari).

In formarea opiniei privind nivelul potential al chiriei, au fost luate in considerare si caracteristicile de conformare constructive pretabila acestui amplasament si a celorlalte elemente ce concura la imaginea proprietatii in zona.

Estimarea cheltuielilor de exploatare

Din analiza pietei imobiliare rezulta ca in medie la cladiri rezidentiale-administrative cheltuielile sunt cuprinse intre 2-5% din VBE.

Estimarea ratei de capitalizare

Tinand cont de conditiile locale specifice si de chiriile de piata la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati tinand cont de aspectele economice, valoarea de randament trebuie analizata in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica. Astfel, din studiul pietei de cladiri rezidentiale rezulta ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 12-15% pentru cladiri similare. Pentru proprietatea analizata s-a utilizat o rata de capitalizare aferenta venitului net de 9%.

Rezultatul obtinut prin aplicarea metodei capitalizarii directe

Chiria, euro/luna	250
Su (mp)	22,5
Su inchiriabila	21,375
Venit brut potential (VBP)	3000
Venit brut efectiv VBE (100% grad de ocupare)	3000
Cheltuieli (CH)	350
Venit net (VN=VBE-CH)	2650
Rata capitalizare $c=9\%$	9%
Valoare proprietate ($V_p=VN/c$) (euro)	29.444

Rezultatul metodei reziduale pentru terenul situate in str.N.Titulescu nr.15A

Valoarea proprietatii imobiliare in stare libera se determina prin deducerea din valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari ale valorii investitiei de realizare a acesteia (costuri de constructie estimate la cca 8.750 euro).

Cost constructie (euro)	8.750
Valoare teren ($V_t=V_p-C_c$) (euro)	20.694
Valoare unitara teren (euro)	176



3.1.2.1. Estimarea valorii prin Metoda Comparatiei directe pentru terenul situat în str.I.S.Sturza nr.108

În cadrul acestei metode analiza a fost aplicată asupra unor date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale căror caracteristici principale au fost verificate de evaluator pe teren.

Grila datelor de piață

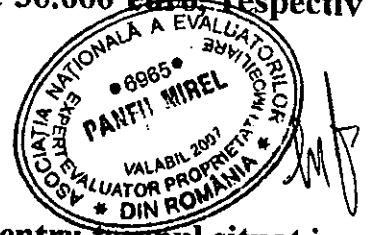
	Teren de evaluat	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Adresa	Str.I.S.Sturza	Str.I.S.Sturza	Str.Oituz	Str.I.S.Sturza
Suprafata (mp)	182,5	700/15	310/14	1300/30
Pret (euro/mp)		300	270	300
drept proprietate	integral	integral	Integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		300	270	300
cond.finantare	La piata	la piata	La piata	La piata
Corectie		0	0	0
Pret corectat		300	270	300
cond.piața	mart. 07	Aug.06	Aug. 06	Aug.06
Corectie		+9(3%)	+6(3%)	+9(3%)
Pret corectat		309	278	309
localizare	Centrala	centrala	centrala	centrala
Corectie		0	0	0
Pret corectat		309	278	309
Amplasament	Cu acces îngust din str.I.S.Sturza	Acces direct din str.I.S.Sturza cu deschidere buna	Acces direct din str.Oituz cu deschidere buna	Acces din str.I.S.Sturza cu deschidere buna
Corectie		-50	-40	-50
Pret corectat (euro/mp)		259	238	259
St(mp)	182,5 cu 41,41 mp în litigiu	700/15	310/14	1300/30
Corectie		-80	-40	-90
Pret corectat (euro/mp)		179	198	169
Restrictii legale de utilizare	Conform plan urbanistic general și zonal	Conform plan urbanistic general și zonal	Conform plan urbanistic general și zonal	Conform plan urbanistic general și zonal
Corectie		0	0	0
Pret corectat (euro/mp)		179	198	169
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	Racordat la electricitate, apa-canal, și cu posibilitate de racordare la gaze, telefonie	racordat la electricitate, apa-canal, record gaze și telefonie	Racordat la electricitate, posibilitate record apa-canal, gaze și telefonie	Racordat la electricitate, apa-canal, posibilitate record gaze și telefonie
Corectie		-10	-10	-10
Pret corectat (euro/mp)		169	188	159
Vecinatati	Civilizat	Civilizat	Civilizat	Civilizat
Corectie		0	0	0
Pret corectat (euro/mp)		169	188	159
corectie totala neta				



corectie totala neta (%pret vanzare)				
corectie totala bruta		149	116	159
corectie totala bruta (%pret vanzare)				
Valoare adoptata (euro/mp)			168	

In urma aplicarii metodei a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii B, intrucat ajustarea bruta totala este cea mai mica, iar terenul are caracteristici apropiate cu cele ale proprietatii evaluate.

Valoarea estimata prin metoda comparatiei directe este de 30.660 euro, respectiv 103.137 RON.



3.1.2.2. Estimarea valorii prin Metoda Comparatiei directe pentru terenul situat in str.N.Titulescu nr.15A

In cadrul acestei metode analiza a fost aplicata asupra unor date si informatii extrase din tranzactiile recente ale unor proprietati imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator pe teren.

Grila datelor de piata

	Teren de evaluat	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Adresa	Str.N.Titulescu	Str.I.S.Sturza	Str.Oituz	Str.I.S.Sturza
Suprafata (mp)	143	700/15	310/14	1300/30
Pret (euro/mp)		300	270	300
drept proprietate	integral	integral	Integral	integral
Corectie		0	0	0
Pret corectat		300	270	300
cond.finantare	La piata	la piata	La piata	La piata
Corectie		0	0	0
Pret corectat		300	270	300
cond.piata	mart. 07	Aug.06	Aug. 06	Aug.06
Corectie		+9(3%)	+6(3%)	+9(3%)
Pret corectat		309	278	309
localizare	Centrala	centrala	centrala	centrala
Corectie		0	0	0
Pret corectat		309	278	309
Amplasament	Cu acces foarte ingust din str.N.Titulescu	Acces direct din str.I.S.Sturza cu deschidere buna	Acces direct din str.Oituz cu deschidere buna	Acces din str.I.S.Sturza cu deschidere buna
Corectie		-50	-40	-50
Pret corectat (euro/mp)		259	238	259
St(mp)	117,43	700/15	310/14	1300/30
Corectie		-80	-50	-90
Pret corectat (euro/mp)		179	188	169
Restrictii legale de utilizare	Conform plan urbanistic general si zonal	Conform plan urbanistic general si zonal	Conform plan urbanistic general si zonal	Conform plan urbanistic general si zonal

Corectie		0	0	0
Pret corectat (euro/mp)		179	188	169
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	Posibilitate de racordare la electricitate, apa-canal, gaze, telefonie	Cu posibilitate de racordare la electricitate, apa-canal, posibilitate record gaze si telefonie	Racordat la electricitate, posibilitate record apa-canal, gaze si telefonie	Racordat la electricitate, apa-canal, posibilitate record gaze si telefonie
Corectie		-15	-15	-15
Pret corectat (euro/mp)		164	173	154
Vecinatati	Civilizat	Civilizat	Civilizat	Civilizat
Corectie		0	0	0
Pret corectat (euro/mp)		164	173	154
corectie totala neta				
corectie totala neta (%pret vanzare)				
corectie totala bruta		154	111	164
corectie totala bruta (%pret vanzare)				
Valoare adoptata (euro/mp)			173	

In urma aplicarii metodei a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii B, intrucat ajustarea bruta totala este cea mai mica, iar terenul are caracteristici apropiate cu cele ale proprietatii evaluate.

Valoarea estimata prin metoda comparatiei directe este de 20.315 euro, respectiv 68.338 RON.



REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrării de evaluare a imobilului, mai sus menționat, s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor ANEVAR.

În acest fel valoarea evidențiată în lucrare este valabilă la data prezentei lucrări.

1.Teren situat în str.I.S.Sturza nr.108

-metoda reziduală: $V_t = 30.472$ euro, 102.505 RON

-metoda comparației: $V_t = 30.660$ Euro, 103.137 RON

2.Teren situat în str.N.Titulescu nr.15A

-metoda reziduală: $V_t = 20.694$ euro, 69.613 RON

-metoda comparației: $V_t = 20.315$ Euro, 68.338 RON

Valorile propuse nu includ T.V.A. S-a considerat un curs de 3,3639 RON/euro.

CONCLUZIE

Pe baza celor rezultate, putem aprecia faptul că valoarea suprafeței de teren de 50 mp și anume ~~8.400 euro~~ (168 euro/mp x 50) situată în ~~str.I.S.Sturza nr.108~~ sub imobilul detinut de Primăria Bacău este sensibil egală cu valoarea unei suprafețe de teren de cca 49 mp situată în ~~str.N.Titulescu nr.15A~~ respectiv ~~8.477 euro~~.

Prin urmare, evaluatorul estimează un schimb corect între cele două suprafețe de teren menționate mai sus, respectiv ~~50~~ mp situați în I.S.Sturza nr.108 pentru ~~49~~ mp situați în str.N.Titulescu nr.15A.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

DATELE ȘI INFORMAȚIILE CARE AU STAT LA BAZA EVALUARII

Atingerea obiectivelor propuse în cadrul raportului de evaluare s-a bazat pe interviuarea beneficiarului, cu privire la:

- aspecte juridice privind dreptul de proprietate, obligații și sarcini de care este grevat terenul.

Intrucât unele din informațiile obținute pe această cale pot avea un anumit grad de subiectivism, elaboratorul studiului nu poate fi făcut răspunzător de consecințele ce ar decurge din asemenea circumstanțe.

1. Acte legislative și normative în vigoare.



BIBLIOGRAFIE

- 1.Documente puse la dispozitie de catre beneficiar;
- 2.CEGOS - Tehnici de evaluare. Paris 1991. Traducere;
- 3.COOPERS & LYBRANDS - Curs pentru evaluare. Bucuresti. 1992;
4. Standardul european EVS 7.02.9 continut in "Standardele Profesionale Europene aprobate pentru evaluarea proprietatilor imobiliare";
- 5.Baza de date a evaluatorului, preturi de piata;
- 6.Informatii locale.

DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile standardului SEV 3.02, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunul supus evaluarii.

CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Datorita specificului lucrarii efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces in cursul efectuarii lucrarii si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate in urma evaluarii activului analizat.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul si uzul clientului.Evaluatorul are responsabilitate numai fata de client, care se obliga sa-l protejeze fata de pretentiile tertilor.

CONSULTANT

ing.expert evaluator Petronela Iancu



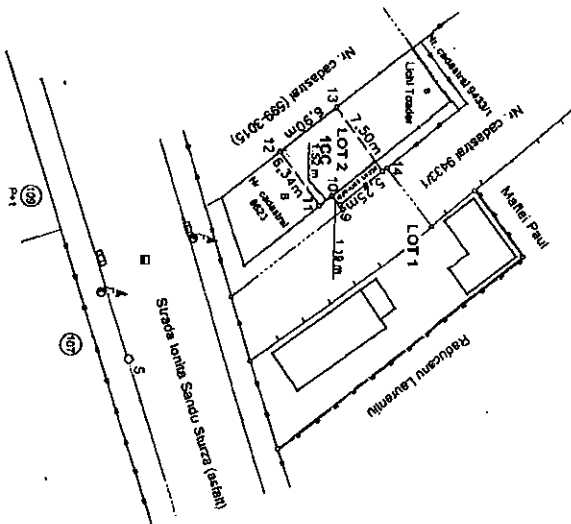
ing.expert evaluator Mirel Panfil



Martie 2007

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI SCARA 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
50	50	Interzian nr.un. Bacau, str. J.S. Siurza nr 108, T78, P78
Carte Funciara nr.		
UAT MUN. BACAU		



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	CC	50	24.51	Impozitul cu gard din fier si linia naturala
Total		50	24.51	
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni	
Total				

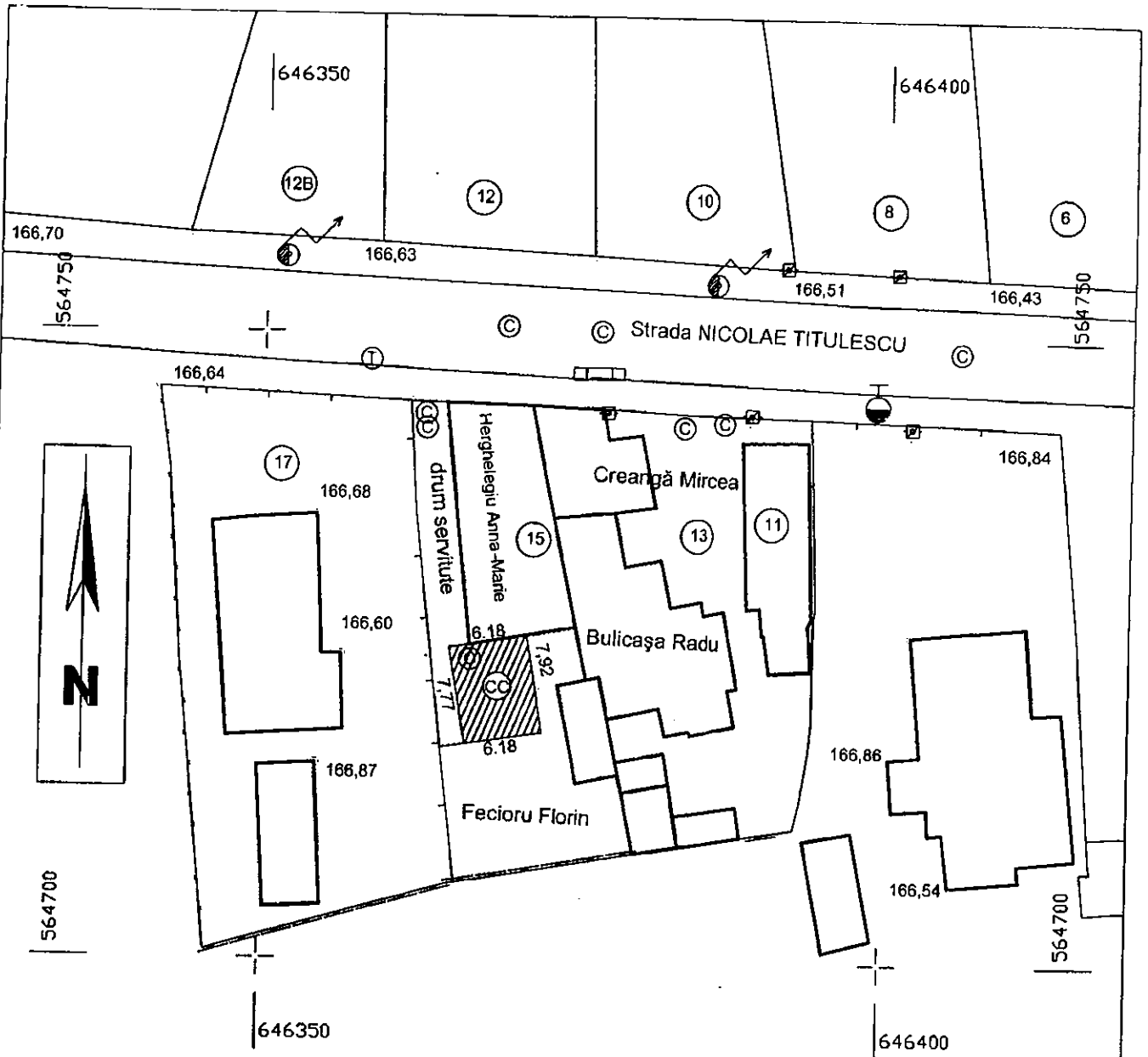
Inventar de coordonate			Mentiiuni	
Pct.	E (m)	N (m)	Executant : S.C. Topo Instiant S.R.L. Bacau	
13	645764.846	664374.637	Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Marile 2007	
14	645770.689	664379.108		
9	645773.900	664374.974		
10	645773.030	664374.160		
11	645773.990	664372.980		
12	645769.896	664369.198		

Suprafata totala masurata = 50,00
Suprafata din act = 402,50

Nota : Valoarea de impozitare a fost calculata la un curs BNR de 3.393 lei/euro din data de 02.03.2007

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Nume și prenume TOMERCU VICTOR
Funcția CONSILIER GRILA





Suprafata propusa pentru schimb = 49.00 mp.



Sistem de proiecție STEREO 70
Sistem de referință altimetric Marea Neagră

BACIU CONSTANTIN Autorizație cat. B/C, Seria BC Nr. 109	Denumire proiect: SCHIMB TEREN		Proiect nr. 6/2007
	Adresa:	Bacău, strada Nicolae Titulescu nr.15	
Semnătura: 	Data: 2007	Beneficiar: "CONSILIUL LOCAL"	FAZA: PROPUNERE SCHIMB
	Scara: 1:500	Titlul planșei: PLAN DE SITUAȚIE	
Proiectat:	Baciu Constantin		
Desenat:	Baciu Constantin		

ROMANIA
JUD. BACAU

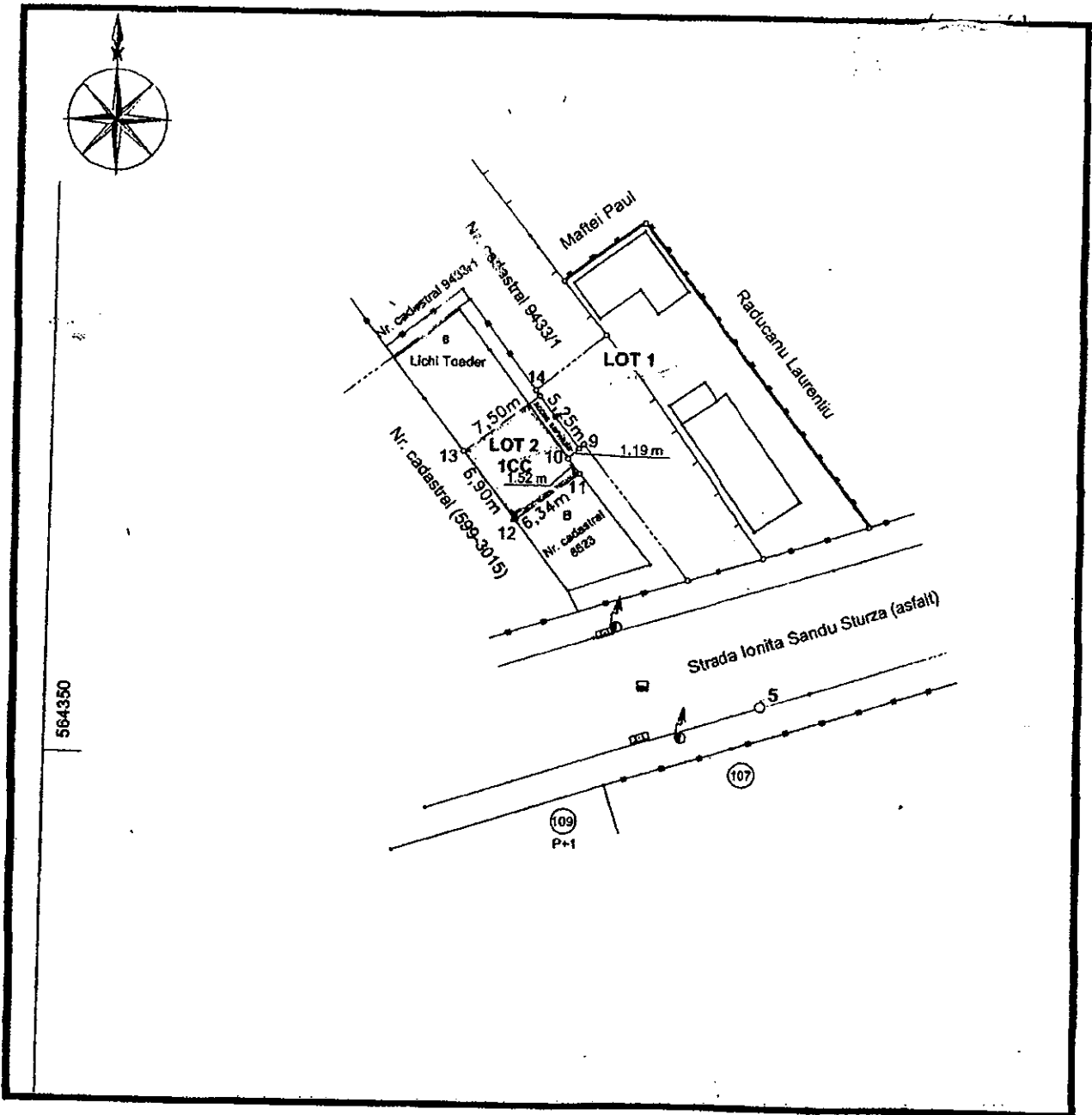
CONSILIUL LOCAL BACAU

PLAN DE SITUATIE

(intravilan)
SCARA 1:500

ANEXA Nr. 2
LA HOTARAREA NR. 54 DIN 28.02.2008

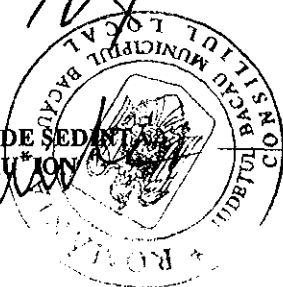
-suprafata proprietate HERGHELEGIU ANNA- MARIE oferita la
schimb CONSILIULUI LOCAL BACAU S-50mp
Mun. BACAU, str Ionita Sandu Sturza Nr. 108



ARHITECT SEF,
SILVIAN CORTEZ

INTOCMIT,
ANGHEL CRISTI

PRESEDINTE DE SEDINTA
BUTUCARU ION



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR

Cons.Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

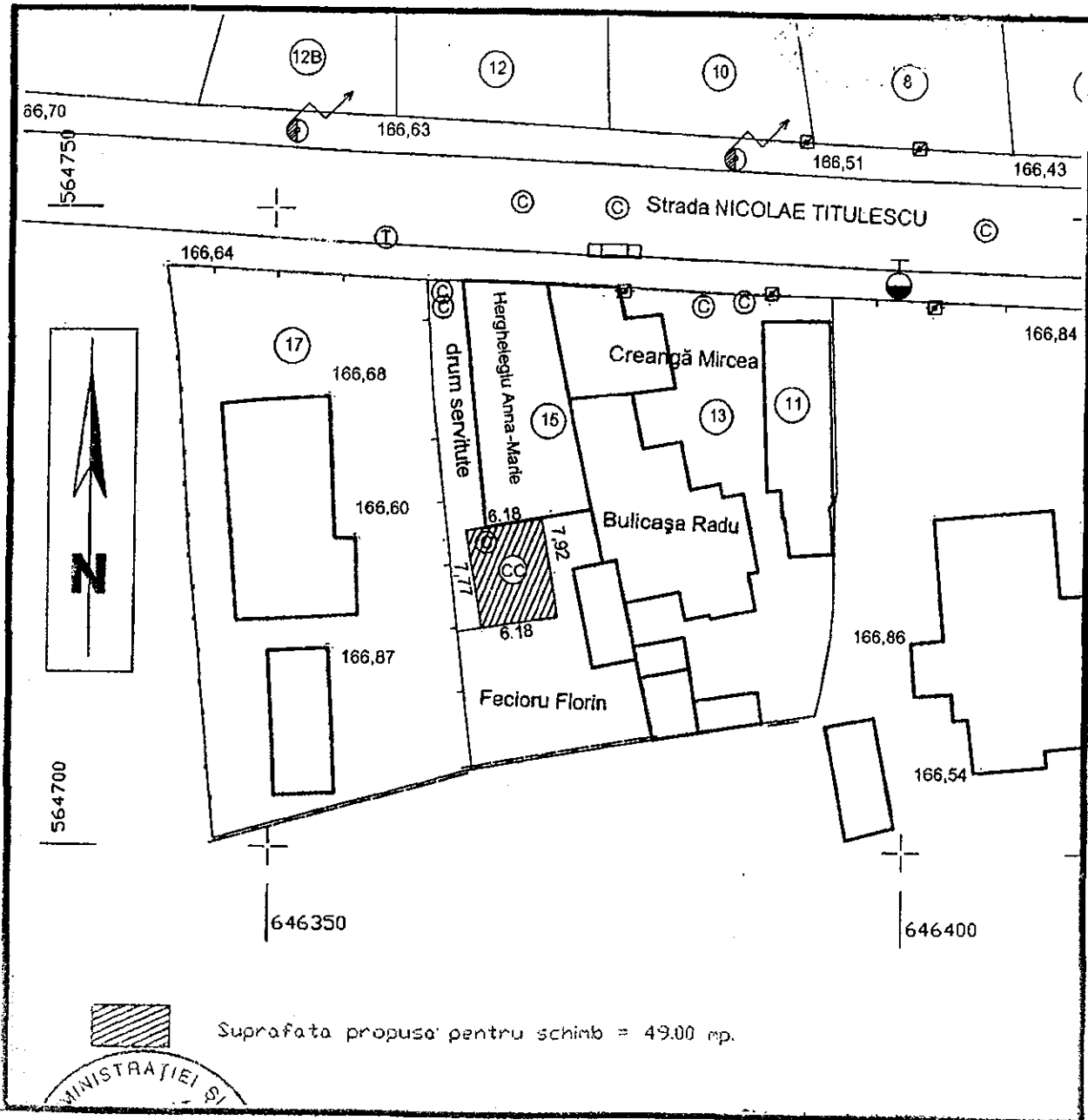
PLAN DE SITUATIE

(intravilan)
SCARA 1:500

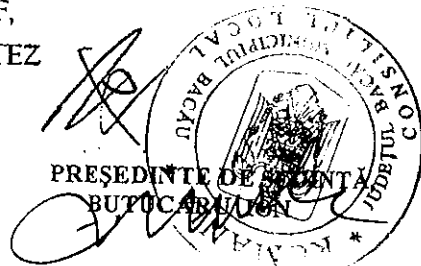
ANEXA Nr. 3
LA HOTARAREA NR. 54 DIN 28.02.2008

-suprafata proprietate consiliul local propusa pentru schimb S=49mp

Mun. BACAU, str Nicolae Titulescu Nr. 15



ARHITECT SEF,
SILVIAN CORTEZ



INTOCMIT,
ANGHEL CRISTI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Cons.Jr. NICOLAE-OVIDIU POPOVICI